PROYECTO

DE

LEY DE INSTITUCION DE CRÉDITO HIPOTECARIO AGRÍCOLA

GUATEMALA, C. A.

TIPOGRAFÍA SÁNCHEZ & DE GUISE
8ª Avenida Sur Nº 24.

PROYECTO

DE

LEY DE INSTITUCION DE CRÉDITO HIPOTECARIO AGRÍCOLA

GUATEMALA, C. A.

TIPOGRAFÍA SÁNCHEZ & DE GUISE
8ª Avenida Sur Nº 24.

DECRETO Nº ....

La Asamblea Legislativa de la República de Guatemala,

DECRETA:

CAPITULO I

OBJETO DE LA INSTITUCIÓN.

Artículo 1º—Establécese una Institución del Estado con el nombre de Crédito Hipotecario Agrícola de Guatemala, designada en lo sucesivo en esta Ley con el nombre de El Crédito, destinada a facilitar préstamos con fines meramente agrícolas y asegurados con hipoteca, reembolsables por medio de pagos periódicos.

Estos préstamos serán asegurados precisamente con hipoteca de fincas rústicas de propietarios nacionales o de agricultores extranjeros que hayan sido propietarios de fincas rústicas durante los últimos cinco años.

También se admitirán garantías de fincas urbanas como refuerzo de la garantía rústica, siempre que el préstamo sea destinado precisamente a fines agrícolas.

Artículo 2º—El Crédito tendrá su domicilio en la capital de la República; pero establecerá sucursales o agencias, a medida que lo permita el desarrollo de los negocios, en los lugares que acuerde la Directiva.

Artículo 3º—La duración de El Crédito es indeterminada; pero en ningún caso podrá liquidarse sin que la Institución, o el Estado en su caso, hayan cubierto todas las obligaciones.

CAPITULO II

Fondo de Reserva.

Artículo 4º—Para formar el fondo de Reserva de El Crédito, se destina el producto de la contribución del tres por millar sobre inmuebles, hasta por la suma de 200,000 dólares anuales, suma que dejará de percibir El Crédito cuando la Reserva ascienda a un millón de dólares.

Artículo 5º—Las utilidades líquidas semestrales, serán pasadas íntegras al fondo de Reserva, mientras éste no ascienda a un millón de dólares o sea menor del 10 % de los bonos circulantes. Cuando el fondo de Reserva pase de esas sumas, las utilidades líquidas podrán destinarse a reducir el tipo del interés, únicamente en las operaciones que efectúe con el fondo de Reserva.

Artículo 6º—El fondo de Reserva se acrecerá con los intereses que pagaren los deudores morosos, a título de multa, con los valores que adquiera la Institución por prescripciones, donaciones, legados, y cualquiera otra entrada eventual.

CAPITULO III

Administración.

Artículo 7º—El Crédito será administrado por una Directiva compuesta de diez miembros, elegida por el Ejecutivo entre agricultores nacionales, mayores de treinta años, domiciliados en la Capital.

La elección referida la verificará el Ejecutivo dentro de la nómina de veinte agricultores que le presentará la Confederación de las Asociacions Agrícolas de la República.

De estos diez directores 5 serán propietarios y 5 suplentes.

No podrán ser electos miembros de la Directiva los directores, gerentes o empleados de establecimientos de crédito, ni los que ocupen puestos públicos remunerados, y no podrán ser electas dos o más personas que pertenezcan a una misma firma social, ni los parientes entre sí en los grados de ley.

Artículo 8º—La Directiva durará tres años en el ejercicio de sus funciones y elegirá de su seno, un Presidente y un Vice-Presidente.

Artículo 9º—La Directiva nombrará un Gerente y un Sub-gerente, no de su seno, que tendrán voz consultiva y estarán obligados a los deberes que les asigne el reglamento de la Institución.

Artículo 10.—Para que haya Junta deberán estar presentes cinco Directores y para las resoluciones el voto de la mayoría.

Artículo 11.—La Directiva nombrará el personal de la Institución y fijará las dotaciones, así como el valor de las dietas, de acuerdo con la Secretaría de Hacienda, y tendrá amplias facultades para remover a cualquiera de los empleados.

Artículo 12.—El Presidente es el Jefe de la Institución y preside las deliberaciones de la Junta Directiva. A falta del Presidente será sustituido por el Vice-Presidente y a falta de éste por el miembro de más edad de la Directiva.

Artículo 13.—Todo acto o resolución de la Directiva que contravenga las disposiciones de esta ley, sujeta a sus miembros a responsabilidades personal y solidaria. El miembro de la Directiva que desee librar su responsabilidad hará constar su voto negativo o su protesta en el acta en que se tome la resolución.

Artículo 14.—Ninguno de los miembros de la Junta Directiva podrá tomar parte en la resolución de los negocios en que tenga interés personalmente, o que hayan de hacerse con su deudor, socio o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Artículo 15.—Los miembros de la Junta Directiva desempeñarán su cometido con absoluta independencia, y serán, por lo mismo, los únicos moral y legalmente responsables de su administración. Serán inamovibles, salvo el caso de que llegare a establecerse legalmente contra ellos alguna responsabilidad penal.

Artículo 16.—El Crédito informará mensualmente a la Secretaría de Hacienda, del estado general de las operaciones y del movimiento de bonos e hipotecas.

Artículo 17.—Todo el movimiento hipotecario de la Institución, será llevado en un Registro especial establecido en las oficinas de la misma, en el cual se harán constar los préstamos que forman cada serie de bonos, las cantidades acordadas y las propiedades afectadas, con su área, ubicación, tasación y número de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Este Registro será público y su consulta gratuita.

CAPITULO IV

Operaciones.

Artículo 18.—Las operaciones autorizadas serán:

a) Emitir obligaciones y bonos hipotecarios a cambio de hipotecas constituídas a favor de la Institución, y efectuar los cobros, pagos y demás actividades originadas por esta operación;

b) Administrar los bienes recibidos en pago o que estén intervenidos por deudas;

c) Invertir sus fondos en la adquisición de sus propios bonos hipotecarios, de las acciones, títulos y valores emitidos por las instituciones de Crédito creadas por la ley, o de otros títulos o valores de primer orden, aprobados estos últimos por el Ejecutivo;

d) Después de 2 años de establecido El Crédito, recibir depósitos a la vista o a plazo, pudiendo abonar intereses sobre ellos y hacer préstamos con estos fondos, a plazos no mayores de un año. Del valor de los Depósitos podrán hacerse inversiones hasta por dos

terceras partes de ellos conservando la tercera parte restante de reserva;

e) Girar, vender, comprar o descontar letras de cambio, libranzas o cheques pagaderos en la República o en el extranjero, en un plazo no mayor de seis meses;

f) Vender, comprar, o cobrar a título de comisión, directamente o por medio de sus agentes, toda clase de valores;

g) Prestar, con las convenientes garantías, los bonos hipotecarios que tenga en cartera, para que quien los reciba otorgue fianza o garantía con ellos;

h) Verificar préstamos, hasta por el 10 % de la reserva, destinados a la fundación de Cajas Rurales, construcción de silos, graneros, beneficios, etc., y en general en inversiones que tiendan al desarrollo de la producción, y cuyo valor pueda recuperarse por medio de alquileres derechos de uso, venta a plazos o en cualquier otra forma;

j) Invertir su reserva en préstamos hasta por tres años, para refacción de propiedades, de las cuales tenga la primera hipoteca y también hasta por tres años sobre prenda agraria o pecuaria, y en adelantos sobre cosechas y consignación de frutos;

k) Verificar con su reserva y depósitos préstamos, descuentos y créditos en cuenta corriente con garantía de prenda, hipoteca o de fiadores solidarios y mancomunados, a plazos que no excedan de un año;

l) Efectuar arreglos financieros para facilitar en el extranjero la colocación y el servicio de intereses y amortización de los valores autorizados que emita;

m) Fraccionar y vender propiedades, al contado o a plazos por cuenta de tercero;

n) Vender o comprar propiedades, solamente en los siguientes casos:

1º—Las que procedan de ejecución o venta en remate público, por estar hipotecadas a El Crédito, las que podrá adquirir para vendarlas en oportunidad fraccionadas o no, al contado o a plazos, debiendo retirar con el precio obtenido en las ventas la cantidad

de bonos hipotecarios en circulación que correspondan a la parte vendida de esas propiedades.

2º—Las que El Crédito adquiera por pago o permuta en transacciones con sus deudores o terceros que tengan intereses ligados con los del propio Crédito, o para facilitar la realización de propiedades que le estén hipotecadas o que le pertenezcan, siendo aplicables en estos casos lo dispuesto en el inciso precedente.

3º—Las que compre para instalarse o instalar sucursales, pudiendo a la vez enajenarlas.

ñ) Encargarse por cuenta de los prestatarios de la cobranza de arrendamiento y rentas de las propiedades hipotecadas;

o) En general, ocuparse de todas aquellas operaciones que sean implícitamente necesarias para llevar a efecto o liquidar las indicadas anteriormente;

p) Fungir como Caja de Ahorros, admitiendo capitales en depósito, en cantidades de uno a mil pesos, con interés o sin él, y con el objeto de invertirlos en bonos hipotecarios de la Institución;

Artículo 19.—En las operaciones que El Crédito efectúe con fondos procedentes de su reserva y de los depósitos, no podrá cobrar mayor tipo de interés que el 8 % anual, sin aumento alguno por comisiones.

Artículo 20.—Para las operaciones que El Crédito efectúe con su reserva y depósitos, podrá aceptar como garantía segunda hipoteca de propiedades de las cuales tenga la primera hipoteca, según el artículo 22; pero, las cantidades dadas en total sobre la misma propiedad no podrán exceder de 2/3 del avalúo de la misma.

Artículo 21.—Se considerarán efectuados con primera hipoteca, los préstamos bajo condición de que los acreedores hipotecarios anteriores deban ser reembolsados; y en estos casos El Crédito debe conservar en su poder los valores ampliamente suficientes para esos reembolsos, entregándose al prestatario el saldo del préstamo.

Si algún acreedor anterior rehusare recibir el pago, estando el plazo cumplido, el deudor o El Cré-

dito podrán consignar la cantidad adeudada y el Juez, en vista de esa consignación, ordenará la cancelación de la hipoteca, treinta días después de que el acreedor hubiese sido notificado por el Diario Oficial.

CAPITULO V

Préstamos.

Artículo 22.—Para la emisión de bonos, El Crédito no podrá conceder préstamos sino sobre primera hipoteca de fincas rústicas situadas en la República, cuyo valor mínimo equivalga al doble del préstamo. En estas operaciones no se limita la cantidad que pueda darse a una sola persona, sino por el valor de la propiedad que hipoteque.

Artículo 23.—Los avalúos se practicarán por valuadores de la Institución.

Artículo 24.—El Crédito no concederá préstamo sobre propiedades pro-indivisas, a menos que la obligación sea contraída mancomunada y solidariamente por todos los condueños.

Artículo 25.—Para poder ser incluídos en el avalúo los edificios existentes en las propiedades que se hipotequen, deberán estar asegurados contra incendio y las pólizas transferidas a El Crédito, dándose aviso de la transferencia al asegurador.

El monto del aseguro deberá cubrir, por lo menos, el 50 % del avalúo del edificio.

Artículo 26.—El capital del préstamo, podrá entregarse al prestatario en efectivo, o en bonos si así lo deseare el deudor.

Artículo 27.—El pago del préstamo o de cualquier anualidad, podrá efectuarse en efectivo o en bonos de la misma serie a que pertenezca el préstamo y que El Crédito recibirá a la par.

Artículo 28.—Los gastos de avalúo será por cuenta de El Crédito.

Artículo 29.—Se limita a uno por mil hasta por Q 10,000 y de un medio por mil por sumas mayores,

el monto de los honorarios que podrán cobrar los notarios por las escrituras hipotecarias que autoricen a favor de El Crédito, inclusos los contratos accesorios. El Registro de la Propiedad cobrará el 50 % del arancel.

Artículo 30.—El Crédito mandará formar, para conocimiento del público, las tablas de amortización que corresponden a las diversas series de préstamos que practique, y un ejemplar de la tabla respectiva se agregará a la escritura correspondiente. Los tipos de amortización e intereses serán iguales para todos los préstamos de igual plazo, sin que se permitan tratamientos de favor.

CAPITULO VI

Bonos.

Artículo 31.—El Crédito goza del derecho de emitir bonos hipotecarios, contra valor de las hipotecas de fincas rústicas constituidas a su favor, y no podrá por consiguiente, emitir un valor nominal de bonos superior al monto total de las hipotecas otorgadas a su favor.

Tampoco podrá superar en ningún tiempo el valor de los bonos de cualquier serie, al valor de las hipotecas que correspondan a dicha serie.

Artículo 32.—Los intereses de los bonos así como el capital, serán pagados desde el día de su vencimiento en las Oficinas de El Crédito, en esta República, y en el exterior, en la Institución Bancaria que al efecto sea comisionada.

Artículo 33.—El capital de los bonos será reembolsado, por sorteos semestrales dentro de un plazo máximo que corresponda a la duración de los préstamos hipotecarios que los originaron.

Artículo 34.—Todos los bonos deberán ser anotados en el Registro que debe llevar la Dirección General de Cuentas, y ésta solo hará la anotación en el registro en vista de la escritura hipotecaria corres-

pondiente, debidamente inscrita otorgada a favor de El Crédito y por cantidad igual al valor nominal de los bonos.

Artículo 35.—En los bonos deberá constar, en castellano, todas las circunstancias de su emisión y las que sirvan para identificarlos, así como las condiciones relativas a réditos y amortización del capital.

Irán firmados por el Jefe del Departamento Monetario y Bancario de la Secretaría de Hacienda, por uno de los miembros de la Junta Directiva del Crédito y por el Gerente, y llevarán en el reverso el texto de los artículos concernientes a los derechos y obligaciones que de dichos bonos se deriven, así como la constancia de su Registro conforme el Artículo anterior.

Los bonos podrán contener la traducción del castellano a uno o más idiomas extranjeros.

Artículo 36.—Como los bonos hipotecarios se emiten en representación de los créditos que tenga El Crédito a su favor por las operaciones de préstamo hipotecario que efectúe, estos bonos con sus intereses y primas, si las hubiere, tendrán la garantía real de los expresados créditos hipotecarios, con preferencia absoluta a cualquier otro derecho de tercero.

Todos los bonos que emita la Institución tendrán la completa y firme garantía del Estado.

También tendrán los bonos el derecho de preferencia exclusiva sobre las reservas de El Crédito.

Artículo 37.—Disfrutarán asimismo los bonos hipotecarios, de las garantías y privilegios siguientes:

1º—El pago del capital y rédito de los bonos al portador no podrá ser retenido, ni aún por orden judicial, sino en casos de pérdida o robo de los títulos; en cuyo caso, se observará lo dispuesto en las leyes respecto de pérdida o extravío de títulos;

2º—En todos los casos en que por la ley o por contrato, deban invertirse fondos de corporaciones, menores o incapacitados, en compra de fincas o en préstamos con hipoteca, podrán también invertirse esos fondos en la adquisición de bonos hipotecarios de El Crédito;

3º—Se admitirán como garantía en todos los casos en que las leyes exijan fianza; puede también hacerse con ellos los depósitos o consignaciones, quedando el consignante obligado a convertirlos en moneda corriente al hacer el pago o entrega definitiva que origine la consignación.

Artículo 38.—La emisión de bonos se hace por series qe tiene cada una de ellas el mismo interés, un mismo fondo de amortización y una misma fecha para el servicio.

Artículo 39.—Los bonos llevarán cupones para el cobro de intereses, se emitirán en denominaciones convenientes en cada caso, y serán pagaderos en la moneda que se estipule.

Artículo 40.—Todo bono sorteado, deja de devengar intereses desde el día fijado para su amortización.

Artículo 41.—El Crédito hará los sorteos de amortización extaordinaria que sean necesarios, para mantener la igualdad entre el monto de los bonos y las hipotecas vigentes.

Artículo 42.—Cada semestre se precederá a destruir los bonos amortizados, levantándose previamente el acta respectiva con intervención de la Dirección General de Cuentas y del Jefe del Departamento Monetario y Bancario o de su Delegado.

Artículo 43.—La Dirección General de Cuentas, llevará la contabilidad necesaria respecto a la emisión y redención de bonos y existencia de las garantías.

Artículo 44.—El Crédito mantendrá una cantidad en efectivo, valores, obligaciones de primera clase y realizables en el acto, que sean ampliamente suficientes para cubrir el servicio del semestre. La parte en efectivo la tendrá El Crédito donde más le convenga.

Artículo 45.—El Crédito situará en el exterior antes de finalizar cada semestre valores o depósitos en cantidad suficiente para cubrir el capital amortizable y los intereses que deban pagarse en el exterior.

Artículo 46.—Si el deudor anticipare, en todo o en parte, el pago de un préstamo con bonos, se amortiza-

rán dichos bonos; si el pago se hiciera en efectivo se amortizarán bonos por un valor equivalente por medio de sorteos entre los bonos del mismo año. Esta amortización debe hacerse en el mismo semestre en que se efectuó el pago.

Artículo 47.—En todos los casos de liquidación con pérdida, El Crédito cubrirá el saldo, adquiriendo en plaza los bonos hipotecarios para amortizarlos como recibidos en pago de la deuda en descubierto, tomando los fondos necesarios de la Reserva.

Artículo 48.—El Crédito procederá en la misma forma, es decir, comprando bonos y amortizándolos, en los casos de dación en pago o de adjudicación de inmueble, el cual pasará a figurar como inversión del fondo de reserva.

Artículo 49.—Los que falsificaren los bonos y los que circularen bonos falsificados, serán castigados con las penas máximas asignadas a los falsificadores de títulos de crédito público.

CAPITULO VII

Extinción de las obligaciones.

Artículo 50.—Cuando el deudor dejare de cubrir un vencimiento y pasaren sesenta días sin que cumpla su obligación y pague los intereses de multa, El Crédito podrá proceder a la venta del bien o bienes hipotecados en la forma determinada por esta ley.

Artículo 51. — Los préstamos hipotecarios son reembolsables antes del plazo estipulado, siempre que se verifique el pago en las especies convenidas y se llenen las condiciones del contrato, relativas al aviso anticipado y a la liquidación de réditos. En lo relativo al reembolso anticipado se observará lo pactado en el contrato y en falta de pacto, se estará a lo que disponga el reglamento de El Crédito.

CAPITULO VIII

PROCEDIMIENTOS.

Artículo 52.—En el caso de que El Crédito acordare la venta del inmueble hipotecado, por falta de pago, ésta se hará sin necesidad de intervención judicial, y de ningún otro trámite por el propio Crédito, en remate público, al mejor postor y en las oficinas de El Crédito, ante Notario Público. La venta se anunciará en avisos publicados durante un mes en el Diario Oficial y en dos periódicos de la Capital; y carteles en los Juzgados Municipales de la Jurisdicción donde se halle ubicado el inmueble.

Artículo 53.—El rematario pagará los vencimientos debidos y los gastos e intereses de mora que El Crédito le presente; para el pago de los vencimientos no vencidos gozará de los mismos plazos que el deudor primitivo, quedando en este caso vigente la hipoteca.

Si antes de efectuarse el remate el deudor pagare su adeudo, intereses moratorios y gastos que hubiese se suspenderá el remate y los demás procedimientos de apremio.

Artículo 54.—Hecha la liquidación y otorgada la escritura por El Crédito a favor del comprador, se aplicará al pago el producto de la venta, y si hubiese sobrante se entregará al deudor o sus sucesores declarados en juicio.

Artículo 55.—Mientras dure la demora en el pago del vencimiento, El Crédito cobrará el interés de 1 % mensual, sobre las sumas que se adeuden hasta su pago efectivo.

Artículo 56.—Si hubiere otros acreedores hipotecarios, el sobrante del remate expresado en el Artículo 54, quedará en poder de El Crédito, para ser entregado a dichos acreedores conforme a mandato judicial.

Artículo 57.—Las propiedades que durante el año posterior a la adjudicación o dación en pago, permanecieren en poder de El Crédito, podrán ser recuperadas por el deudor o sus herederos, mediante el pago del capital adeudado, intereses y gastos incluyendo en éstos los de administración y conservación de las propiedades.

Artículo 58.—Toda persona que se constituya deudor de El Crédito, deberá ser advertida por el notario autorizante de la escritura, acerca de las facilidades y privilegios de que la Institución disfruta en virtud de esta ley, para hacer efectivas las deudas contraídas a su favor, y al mismo tiempo del valor y trascendencia legales de las renuncias que debe hacer el otorgante.

CAPITULO IX

Privilegios.

Artículo 59.—El Crédito como Institución del Estado, estará libre de todo impuesto y contribución fiscal o municipal, de cualquier especie que sea, creada o por crearse en lo futuro, para todas sus operaciones, títulos, documentos, propiedades y caudales.

Artículo 60.—Los certificados o informes que solicite El Crédito para los préstamos, ampliaciones y novaciones que acuerde, serán expedidos en papel común por los Registros de la Propiedad Inmueble, y libres de todo derecho, tanto en éstos como en las demás oficinas del Estado. Dichos informes y certificados serán para uso exclusivo de El Crédito, el que los conservará en sus archivos, salvo aquellos que hayan sido abonados por los interesados, en cuyo caso les serán entregados a éstos.

CAPITULO X

Disposiciones finales.

Artículo 61.— Facúltase al Ejecutivo para adelantar a El Crédito, a título devolutivo, los fondos necesarios para los gastos de establecimiento y los de recaudación de su reserva, y para este efecto considérase ampliado el presupuesto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público hasta la suma de Q 25,000.

Artículo 62.—La Directiva formulará el Reglamento de la Institución, el cual será sometido a la aprobación del Ejecutivo por medio de la Secretaría de Hacienda.

Artículo 63.—Quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan a la presente ley.